

**Szczegółowy opis Przedmiotu Zamówienia**  
**dotyczący wykonania Koncepcji funkcjonalnej oraz pełnej dokumentacji projektowej i kosztorysowej ze wszystkimi koniecznymi uzgodnieniami, badaniami i założeniami niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.**  
**„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Węgierskiej i Szwedzkiej w Świnoujściu, na działce nr 30 obręb 14 Warszów”.**

**Przedmiot zamówienia obejmuje** wykonanie pełnej dokumentacji projektowej i kosztorysowej ze wszystkimi koniecznymi uzgodnieniami, badaniami i założeniami niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę (m.in. Projekt Rozbiórki, Projekt zagospodarowania działki lub terenu, Projekt architektoniczno-budowlany, Projekt przyłączy gazu prądu wody kanalizacji, kanalizacji deszczowej, mediów, Projekt drogowy – droga dojazdowa, zjazd z drogi publicznej itp. oraz Inwentaryzacja zieleni oraz projekt wycinki drzewostanu).

**I. Przedmiot zamówienia został podzielony na V Etapów:**

**1. Etap I:**

- 1) **Wykonanie Koncepcji funkcjonalnej** budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną drogami dojazdowymi, zjazdami na drogę publiczną oraz niezbędnymi elementami umożliwiającymi użytkowanie osiedla mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem zlokalizowanych przy ul. Węgierskiej i Szwedzkiej w Świnoujściu na działce nr 30 obręb 14 Warszów.
- 2) **Wykonanie szacunkowych kosztorysów** z podziałem na branże na podstawie zatwierdzonej koncepcji funkcjonalnej budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną drogami dojazdowymi, zjazdami na drogę publiczną oraz niezbędnymi elementami umożliwiającymi użytkowanie osiedla mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem zlokalizowanych przy ul. Węgierskiej i Szwedzkiej w Świnoujściu na działce nr 30 obręb 14 Warszów.

**UWAGA: Zamawiający zastrzega sobie, że w przypadku braku możliwości wykonania koncepcji powyższego założenia projektowego w Etapie I zrezygnuje z realizacji prac w Etapie II, III i IV.**

2. **Etap II – Wykonanie pełnej dokumentacji projektowej i kosztorysowej ze wszystkimi koniecznymi uzgodnieniami, badaniami i założeniami niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę** (m.in. Projekt Rozbiórki, Projekt zagospodarowania działki lub terenu, Projekt architektoniczno-budowlany, Projekt przyłączy gazu prądu wody kanalizacji, kanalizacji deszczowej, mediów, Projekt drogowy – droga dojazdowa, zjazd z drogi publicznej itp. oraz Inwentaryzacja zieleni oraz projekt wycinki drzewostanu) dla realizacji przedsięwzięcia budowlanego na:

- 1) rozbiórkę istniejących zabudowań, ścieżki zdrowia budynków gospodarczych, nawierzchni utwardzonych i infrastruktury podziemnej wraz z niezbędną wycinką istniejącego

drzewostanu zlokalizowanych przy ul. Węgierskiej i Szwedzkiej w Świnoujściu na działce nr 30 obręb 14 Warszów na potrzeby oczyszczenia terenu w celu budowy zespołu nowych budynków;

- 2) budowę nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Węgierskiej i Szwedzkiej w Świnoujściu na działce nr 30 obręb 14 Warszów wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną drogami dojazdowymi, zjazdami na drogę publiczną oraz niezbędnymi elementami umożliwiającymi użytkowanie osiedla mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz placu zabaw.
3. **Etap III – Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę do Urzędu Miasta Świnoujście – Wydziału Architektury.** „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Węgierskiej i Szwedzkiej w Świnoujściu, na działce nr 30 obręb 14 Warszów”..
4. **Etap IV – uzyskanie na rzecz Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwolenie na budowę oraz czynny udział w procesie jej uzyskania** a w przypadku uwag lub wystosowanych postanowień do niezwłocznej ich analizy i poprawy, dla przedsięwzięcia budowlanego pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Węgierskiej i Szwedzkiej w Świnoujściu, na działce nr 30 obręb 14 Warszów”.

#### 5. **Etap V - Nadzór Autorski.**

Sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji prac budowlanych po wyborze Wykonawcy robót budowlanych. W ramach Przedmiotu Umowy Wykonawca będzie zobowiązany do prowadzenia nadzoru autorskiego, o którym mowa w art. 20 ustawy Prawo Budowlane, min. 3 wizyt na budowie każdego projektanta, przy czym w liczbę 3 wizyt na budowie nie wlicza się pobytów projektanta/projektantów wynikających z błędów projektowych lub nieścisłości w dokumentacji projektowej, dwukrotnej aktualizacji kosztorysów.

## II. **Termin wykonania zamówienia:**

1. **Etap I – 70 dni kalendarzowych od dnia zawarcia Umowy** (Zamawiający w protokole z odbioru Etapu I potwierdzi lub zaopiniuje negatywnie (odstąpi) konieczność wykonania kolejnych Etapów Umowy (Etapu II i III).

**Zakończenie prac nad Etapem I i akceptacja koncepcji funkcjonalnej przez Zamawiającego.** Wykonawca w trakcie realizacji prac projektowych będzie sukcesywnie uzgadniał z Zamawiającym rozwiązania techniczne i zakres ww. koncepcji i po zakończeniu prac związanych z wykonaniem koncepcji oraz szacunkowych kosztorysów przedstawi Zamawiającemu dokumentację do zatwierdzenia. Zamawiający w ciągu **15 dni kalendarzowych** dokona analizy przedstawionej dokumentacji zaakceptuje koncepcję i potwierdzi lub zaopiniuje negatywnie (odstąpi) konieczność wykonania kolejnych Etapów Umowy (Etapu II i III).

#### 2. **Etap II – 130 dni kalendarzowych od dnia odbioru Etapu I):**

Zatwierdzenie dokumentacji przez Zamawiającego. Wykonawca w trakcie realizacji prac projektowych będzie uzgadniał z Zamawiającym rozwiązania projektowe i zakres ww. prac. Wykonawca uzgodni dokumentację projektową z wszelkimi służbami dostawcami i odbiorcami mediów oraz jednostkami biorącymi udział w procesie jej tworzenia i przedstawi Zamawiającemu dokumentację umożliwiającą złożenie wniosku o pozwolenie na budowę do zatwierdzenia. Zamawiający w ciągu **20 dni kalendarzowych** dokona odbioru Etapu II

**3. Etap III – 10 dni kalendarzowych** od dnia odbioru Etapu II )

**4. Etap IV – 90 dni kalendarzowych** od dnia odbioru Etapu III.

Za zakończenie Etapu IV uznaje się dzień, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stanie się ostateczna.

**5. Etap V – 84 miesiące od dnia zawarcia Umowy.**

**III. Realizacja Przedmiotu Zamówienia ma na celu:**

- 1) zapewnienie dokumentacji projektowo-kosztorysowej koniecznej do uzyskania pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 103 ust 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych – t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 - w dokumentacji, kosztorysie, przedmiarze oraz w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych nie powinno być nazw, znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, z uwzględnieniem wyjątku, który dopuszcza takie wskazanie w sytuacji, gdy jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia. W przypadku użycia nazw własnych Wykonawca dokumentacji winien uzasadnić konieczność wskazania nazw i znaków towarowych zgodnie z art. 99 ust 5 ustawy prawo zamówień publicznych z jednoczesnym użyciem słowa „lub równoważny”;
- 2) zapewnienie nadzoru autorskiego w okresie budowy;
- 3) w dokumentacji należy przedstawić **optymalne ekonomicznie rozwiązania** w zakresie technologii robót (ze wskazaniem konkretnych produktów najlepiej odpowiadających stawianym wymogom).

**IV. W zakres prac objętych zamówieniem wchodzi wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej umożliwiającej uzyskanie pozwolenia na budowę oraz inne opracowania projektowe niezbędne do realizacji założenia inwestycyjnego. Przedmiotową dokumentację Wykonawca dostarczy Zamawiającemu w wersji papierowej i elektronicznej w niżej podanych ilościach:**

- 1) **Etap I:**
  - a) Koncepcja funkcjonalna – **3 egz.**,
  - b) szczegółowy kosztorys szacunkowy z podziałem na branże –**2 egz.**,
  - c) przedmiar robót – **2 egz.**
- 2) **Etap II:**
  - a) projekt rozbiórki – **5 egz.**,
  - b) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii – **5 egz.**,
  - c) projekt architektoniczno-budowlany – **5 egz.**,
  - d) projekt przyłączy gazu prądu wody kanalizacji , kanalizacji deszczowej, mediów – **5 egz.**,
  - e) projekt drogowy – droga dojazdowa , zjazd z drogi publicznej itp. – **5 egz.**,
  - f) inwentaryzacja zieleni oraz projekt wycinki drzewostanu oraz projekt nasadzeń – **5 egz.**
- 3) Cała dokumentacja projektowo-kosztorysowa zapisana na płycie CD oraz elektronicznym nośniku danych typu pendrive. Dokumentacja w formie elektronicznej powinna być przekazana zamawiającemu w formatach PDF oraz **plikach edytowalnych:** dwg, ath, MS word, MS excel, itp. – **w ilości po 1szt CD i 1szt pendrive.**

**V. Dodatkowy zakres prac projektowych konieczny do sprawdzenia i wprowadzenia do dokumentacji projektowej:**

1. Warunki zagospodarowania działki zostały między innymi opisane w Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego nr 22 - Uchwała Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujście z dnia 19 lutego 2004r, w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście" – Rozdział 2 USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW OGÓLNIE MIESZKANIOWYCH OM § 46 oraz § 49 (Dla terenu OM.V.B.170);
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (plansza);
3. Plan sytuacyjny obszaru.

**VI. Zgodnie z ustawą Prawo budowlane – projekt budowlany zawiera:**

**a) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, obejmujący:**

- 1) określenie granic działki lub terenu,
- 2) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
- 3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
- 4) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
- 5) informację o obszarze oddziaływania obiektu;

**b) projekt architektoniczno-budowlany obejmujący:**

- 1) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
- 2) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielania lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,
- 3) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
- 4) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
- 5) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
- 6) charakterystykę ekologiczną,
- 7) informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- 8) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych – w przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 oraz w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1411).
- 9) informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a – w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 10) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, o którym mowa w art. 9, jeżeli zostało wydane.

**VII. Koncepcja funkcjonalno-użytkowa oraz późniejsza dokumentacja projektowa (kompatybilna z koncepcją) przy spełnieniu wszystkich koniecznych warunków powinna dodatkowo zakładać:**

1. Maksymalną liczbę mieszkań (1, 2 i 3 pokojowych).
2. W przypadku konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy je lokalizować w garażach podziemnych pod budynkami (ma to na celu uzyskania jak największej ilości budynków i lokali mieszkalnych na projektowanej działce). Jeżeli warunki nie pozwolą na garaże podziemne miejsca postojowe sytuować na terenie działki inwestycyjnej lub uzgodnić inną lokalizację na terenie Swinoujścia.
3. W każdej klatce schodowej w nowym budynku powinien znajdować się dźwig osobowy umożliwiający transport osób niepełnosprawnych i na noszach obsługujący wszystkie kondygnacje.
4. Wszystkie urządzenia służące do opomiarowania należy umieścić na komunikacji ogólnodostępnej (klatkach schodowych) w zaprojektowanych szachtach piętrowych (liczniki energii elektrycznej, liczniki centralnego ogrzewania, wodomierze itp.).
5. W budynkach przewidzieć komórki lokatorskie lub piwnice dla każdego lokalu mieszkalnego
6. Należy przewidzieć przystosowanie części mieszkań dla osób z niepełnosprawnością ruchową i unikanie barier architektonicznych (np. dostęp do prysznica wykonany bezprogowo, odpływ ścieków przez wpusty podłogowe lub ściennie na posadzce z płytek).
7. Budowę instalacji kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym przelewowym do układu rozsączającego lub kanalizacji deszczowej wody opadowe na terenie działki inwestycyjnej. Zbiornik retencyjny powinien mieć możliwość wykorzystania zebranej wody na cele administracyjne np. podlewanie zieleni, mycie nawierzchni utwardzonych działki. Przy projektowaniu wielkości zbiornika należy zwrócić uwagę na rosnącą intensywność i gwałtowność opadów (instancję taką projektować w przypadku kiedy warunki gruntowo wodne na to pozwolą –opcja).
8. Wykonanie optymalnego energetycznie i ekonomicznie systemu ogrzewania i podgrzania ciepłej wody z uwzględnieniem OZE (fotowoltaika + pompa ciepła na potrzeby c.w.).
9. Uwzględnić monitoring budynków i terenu.
10. Przebudowę kolizyjnego uzbrojenia terenu.
11. Budowę dojazdów do działki inwestycyjnej oraz zjazdów z drogi publicznej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.
12. Wykonanie zagospodarowania terenu w zakresie terenów biologicznie czynnych oraz utwardzonych z uwzględnieniem zminimalizowania opłat związanych z wielkością powierzchni utwardzonych.
13. Projekt inwentaryzacji zieleni . Pozwolenie na wycinkę drzew.
14. Wykonanie nasadzeń drzew i krzewów oraz wykonanie małej architektury terenu.
15. Uzyskanie warunków przyłączenia do istniejących sieci (dostawców poszczególnych mediów) innych niezbędnych ustaleń koniecznych do realizacji dokumentacji projektowej.
16. Przewidzieć w każdym z budynków pomieszczenie teletechniczne które umożliwi montaż instalacji teletechnicznych i możliwość podłączenia się różnych dostawców mediów (TV, Internet, telefon, domofon monitoring z możliwością odtwarzania nagrań z kamer).
17. Zamawiający przewiduje zaprojektowanie w każdym budynku osobnej kotłowni. Kotłownia powinna być wyposażona w dwa kotły połączone kaskadowo. Takie rozwiązanie zapewni w przypadku awarii ciągłość działania i dostawy ciepła i podgrzania wody na danym budynku oraz w przypadku rozliczeń kosztów uzyskania energii zapewni czytelność i prawidłowość rozliczenia kosztów.
18. Zamawiający przewiduje, aby budynki zostały wyposażone w instalację wentylacji grawitacyjnej w innym przypadku należy wykazać zasadność i argumenty innego rozwiązania niż wskazane przez zamawiającego.

19. W projekcie koncepcyjnym i dokumentacji w lokalach powinno zostać rozrysowane proponowane umiejscowienie mebli (łóżko, szafy, meble RTV, meble służące do wypoczynku, kuchnia) oraz pokazane układy ścian w łazienkach wraz z umiejscowieniem urządzeń sanitarnych.
20. Dokumentacja winna przewidywać wykończenie i wyposażenie lokali „pod klucz” (gładzie i malowanie ścian i sufitów, drzwi wewnątrzlokalowe, prace posadzkarskie, płytki na ścianach łazienki i fartuch w kuchni, biały montaż, osprzęt elektryczny wraz z kuchenką elektryczną i szafką, brodzik z kabiną prysznicową lub wanną).
21. Należy przewidzieć, aby instalacje wewnętrzne elektryczne (wysokoprądowe i niskoprądowe) i sanitarne zostały poprowadzone całkowicie podtynkowo lub w warstwach posadzkowych.
22. Zamawiający przewiduje, aby budynki zostały wyposażone w instalację centralnego ogrzewania, które w lokalach będzie prowadzone w warstwach posadzkowych. W lokalach lub na klatkach schodowych przewidzi rozdzielacze centralnego ogrzewania z których bezpośrednio będą połączone punkty grzewcze w lokalu (jeden grzejnik dwie ciągłe rury zasilanie i powrót połączone w rozdzielaczu i grzejniku).
23. W związku z bezpośrednim sąsiedztwem torów kolejowych należy zabezpieczyć budynki pod kątem akustycznym (np. ekrany akustyczne jako oddzielenie budynków od torowiska lub zastosowanie materiałów o podwyższonej akustyczności spełniające obowiązujące normy lub zastosowanie obu rozwiązań w zależności od wyników testów badań z czy założeń projektowych).